

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WŁOSZAKOWICE**

Rozdział I

Przepisy ogólne

1. Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Włoszakowice, zwanym dalej programem jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Włoszakowice w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym w okresie do 30 czerwca 2023r.
2. Ilekroć w programie jest mowa o:
 - a) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2016r. poz. 1610, ze zmianami)
 - b) Gminie, Wójcie Gminy, Urzędzie Gminy - należy przez to rozumieć odpowiednio Gminę Włoszakowice, Wójta Gminy Włoszakowice, Urząd Gminy Włoszakowice
 - c) lokatorze, właścicielu, współlokatorze, lokalu, lokalu socjalnym, tymczasowym pomieszczeniu, lokalu zamiennym, powierzchni użytkowej lokalu, opłatach niezależnych od właściciela, wydatkach związanych z utrzymaniem lokalu, gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć odpowiednio określenia zawarte w art. 2 pkt. 1 do 9 ustawy.
 - d) lokalu wyposażonym w centralne ogrzewanie - należy przez to rozumieć lokal ogrzewany energią cieplną dostarczoną z ciepłowni, kotłowni lokalnej lub indywidualnej, w tym etażowej.
 - e) łazience, należy przez to rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągowo - kanalizacyjne, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu oraz urządzenia łazienkowe (wannę, brodzik lub kabinę natryskową).
 - f) W.C - należy przez to rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną z podłączoną muszlą sedesową i spłuczką; wydzielone pomieszczenie może być podłączone poza lokalem na tej samej kondygnacji.
 - g) urządzeniach wodociągowo-kanalizacyjnych - należy przez to rozumieć przynajmniej jedno ujęcie wody oraz odpływ wewnątrz lokalu.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Włoszakowice obejmuje 14 lokali w 5 budynkach, zgodnie z poniższą tabelą.

TAB. 1 WYKAZ BUDYNKÓW I MIESZKAŃ W MIESZKANIOWYM ZASOBIE GMINY WŁOSZAKOWICE

LP.	MIEJSCOWOŚĆ NR NIERUCHOMOŚCI	IŁOŚĆ MIESZKAŃ W BUDYNKU	POW. M ²	GRUP A	STAN TECHNICZNY	WYPOSAŻENIE
1	KRZYCKO WIELKIE UL. PR. A. KRZYCKIEGO 49	3	177,15	I	Ś	- INSTALACJA WOD-KAN - ŁAZIENKA - WC - CO
2	ZBARZEWO NR 37	1	77,0	I	Ś	- INSTALACJA WOD-KAN - ŁAZIENKA - WC
3	ZBARZEWO NR 34	3	164,3	II	Ś	2 MIESZKANIA BEZ WYPOSAŻENIA 1 MIESZKANIE WYPOSAŻONE W INSTALACJE WOD – KAN, WC, CO.
4	ZBARZEWO NR 54	6	141,83	II	N	- INSTALACJA WOD-KAN - WC - CO
5	DOMINICE NR 15	1	43,8	I	D	- INSTALACJA WOD-KAN - ŁAZIENKA - WC - CO
	RAZEM	14	604,08			

OKREŚLONE W TABELI 1 SYMBOLE OZNACZAJĄ:

LP.	KLASYFIKACJA	CHARAKTERYSTYKA
2	GRUPA I	MIESZKANIA OCENIANE JAKO DOSTATECZNE POD WZGLĘDEM TECHNICZNYM I EKSPLOATACYJNYM.
3	GRUPA II	LOKALE, KTÓRE NALEŻY PRZYSTOSOWAĆ DO AKTUALNYCH WYMOGÓW TECHNICZNYCH I EKSPLOATACYJNYCH DLA POTRZEB MIESZKALNICTWA

LP.	STAN TECHNICZNY	CHARAKTERYSTYKA
1	D	STAN DOBRY – BUDYNEK NIE WYMAGA REMONTÓW, WYMAGANE WYKONYWANIE ROBÓT MAJĄCYCH NA CELU UTRZYMANIE SPRAWNOŚCI TECHNICZNEJ ELEMENTÓW BUDYNKU - KONSERWACJA
2	Ś	STAN ŚREDNI – ELEMENTY KONSTRUKCJI SĄ W DOBRYM STANIE, NATOMIAST INNE ELEMENTY BUDYNKU NALEŻY KONSERWOWAĆ, NAPRAWIĆ LUB WYMIENIĆ, WYMAGANY OKRESOWY REMONT ELEMENTÓW BUDYNKU, KTÓRY MA NA CELU ZAPOBIEGANIE SKUTKOM ZUŻYCIA TYCH ELEMENTÓW I UTRZYMANIE BUDYNKU WE WŁAŚCIWYM STANIE TECHNICZNYM – NAPRAWA BIEŻĄCA
3	N	STAN NIEZADAWAJĄCY – USZKODZONE ELEMENTY BUDYNKU, WYMAGANY REMONT POLEGAJĄCY NA WYMIANIE CO NAJMNIEJ JEDNEGO ELEMENTU BUDYNKU – NAPRAWA GŁÓWNA

TAB. 2 ZESTAWIENIE BUDYNKÓW I MIESZKAŃ WEDŁUG GRUP KLASYFIKACYJNYCH I STANU TECHNICZNEGO

LP.		JEDNOSTKA MIARY	GRUPA II	GRUPA III	RAZEM
1	BUDYNKI	SZT.	3	2	5
2	MIESZKANIA	SZT.	5	9	14
3	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	M ²	297,95	306,13	604,08

LP.		JEDNOSTKA MIARY	D	Ś	N	RAZEM
1	BUDYNKI	SZT.	1	3	1	5
2	MIESZKANIA	SZT.	1	7	6	14
3	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	M ²	43,8	418,45	141,83	604,08

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Włoszakowice wchodzi jeden lokal o niższym standardzie, przeznaczony na lokal socjalny. Wykaz lokali socjalnych przedstawia tabela nr 3

TAB.3 WYKAZ LOKALI SOCJALNYCH.

LP.	MIEJSCOWOŚĆ NR NIERUCHOMOŚCI	POW. M ²	LOKALE SOCJALNE
1.	ZBARZEWO NR 54	15,3	1
2.	RAZEM	15,3	1

3. Niezależnie od postanowień pkt 2, z mieszkaniowego zasobu Gminy Włoszakowice może być wyznaczonych 5 lokali o niższym standardzie, które będą przeznaczone na lokale socjalne, po ich opuszczeniu przez dotychczasowych lokatorów. Wykaz lokali przeznaczonych na lokale socjalne przedstawia tabela nr 4:

TAB.4 WYKAZ LOKALI PRZEZNACZONYCH NA LOKALE SOCJALNE.

LP.	MIEJSCOWOŚĆ NR NIERUCHOMOŚCI	POW. M ²	LOKALE SOCJALNE
1.	ZBARZEWO NR 54	126,53	5
2.	RAZEM	126,53	5

4. W celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Włoszakowice, Wójt Gminy może zmieniać kwalifikację lokali socjalnych na lokale mieszkalne, jeżeli lokale socjalne spełniają wymagania lokali mieszkalnych.
5. W celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Włoszakowice, Wójt Gminy może zmieniać kwalifikację z lokali mieszkalnych na lokale socjalne, jeżeli lokale mieszkalne spełniają wymagania lokalu socjalnego.
6. W celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Włoszakowice, Wójt Gminy może zmieniać kwalifikację lokalu socjalnego o najniższym standardzie na pomieszczenie tymczasowe.
7. Prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2018 – 2023 oparto o:
- a) zmianę przeznaczenia funkcji lokali ,
 - b) przekwalifikowywanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne,
 - c) przekwalifikowywanie lokali socjalnych na lokale mieszkalne,

- d) adaptację pomieszczeń dotychczas nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- e) przekazywania lokali mieszkalnych do jednostek organizacyjnych Gminy,
8. Nie przewiduje się budowy nowych lokali mieszkalnych. Stan ilościowy i powierzchniowy mieszkaniowego zasobu Gminy Włoszakowice, będzie ulegał zmianie w drodze zmiany funkcji lokali mieszkalnych, lokali socjalnych, adaptacji pomieszczeń na lokale mieszkalne. Najemcy mieszkań znajdujących się w budynkach przeznaczonych do zmiany funkcji przenoszeni będą do wolnych lokali mieszkalnych lub adaptowanych pomieszczeń przeznaczonych na lokale. Prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Włoszakowice w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 5:

TAB. 5 PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY WŁOSZAKOWICE

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	JEDNOSTKA MIARY	ROK 2018	ROK 2019	ROK 2020	ROK 2021	ROK 2022	ROK 2023
1	IŁOŚĆ BUDYNKÓW	SZT.	5	5	5	5	5	5
2	IŁOŚĆ LOKALI	SZT.	14	14	14	14	14	15
3	- SOCJALNYCH		1	1	1	1	2	2
4	- POZOSTAŁYCH MIESZKALNYCH		13	13	13	13	12	13
5	POWIERZCHNIA LOKALI	M ²	604,08	604,08	604,08	604,08	604,08	650,00

9. W latach 2018 – 2023 nie przewiduje się likwidacji budynków i lokali znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy Włoszakowice.
10. W latach 2018 – 2023 nie przewiduje się sprzedaży budynków i lokali znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy Włoszakowice.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

1. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych mieszkaniowego zasobu Gminy Włoszakowice zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe gminy. Z tego względu w latach 2018 – 2023 poza wykonywaniem bieżących napraw i usuwania awarii – planuje się wykonywać głównie remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych.
2. Prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych wynika z oceny stanu technicznego zasobu, której dokonywać się będzie w oparciu o okresowe przeglądy sprawdzania stanu

technicznej sprawności obiektów, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2017r. poz. 1332 ze zmianami).

3. Analizując stan techniczny budynków i lokali wchodzących do mieszkaniowego zasobu Gminy Włoszakowice, zakwalifikowano do remontu budynki i lokale z grupy I i II. Opis stanu technicznego zawiera tabela nr 1 . Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w stanie, co najmniej nie pogarszającym się, a przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu.
4. Lokatorzy, którzy przeprowadzają na własny koszt uzgodniony remont lokalu lub budynku mogą uzyskać zwolnienie z czynszu do wysokości kosztów remontu.
5. Remonty lokali mieszkalnych będą przeprowadzane sukcesywnie w następującej kolejności:

TAB. 6 PLAN REMONTÓW W LATACH 2018 - 2023

LP	LATA	MIEJSCOWOŚĆ NR NIERUCHOMOŚCI	PLANOWANY RODZAJ ROBÓT	ROCZNY SZACUNKOWY KOSZT REMONTÓW (W TYS. ZŁ)
1	2019	KRZYCKO WIELKIE UL. PR. A. KRZYCKIEGO NR 49	REMONT DACHU, CZĘŚCIOWA WYMIANA OKIEN	30
3	2020	ZBARZEWO NR 54	WYMIANA POKRYCIA DACHOWEGO	35
4	2021	ZBARZEWO NR 37	WYMIANA OKIEN	3
5	2022	ZBARZEWO NR 54	ADAPTACJA LOKALU NA LOKAL SOCJALNY	15
6	2023	KRZYCKO WIELKIE UL. PR. A. KRZYCKIEGO NR 49	ADAPTACJA POMIESZCZENIA NA LOKAL MIESZKALNY	50
7	Razem			133

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określają uchwały Rady Gminy.
2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.
3. W pierwszej kolejności odbywać się będzie sprzedaż lokali w budynkach, w których proces wykupu mieszkań został już zapoczątkowany oraz w sytuacji gdy wszyscy najemcy w budynku wyrażą gotowość wykupu lokalu mieszkalnego.
4. Należy dążyć do zapewnienia lokali zamiennych dla najemców mieszkających w budynkach służących celom administracyjnym, nie wyrażającym chęci nabycia lokali przeznaczonych do sprzedaży i ograniczać rozproszenie własności gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

5. Wyłącza się ze sprzedaży lokale socjalne, lokale przeznaczone na lokale socjalne określone w tabeli nr 3 i nr 4 oraz lokale znajdujące się w budynkach, placówkach spółdzielni socjalnej.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2018 – 2023, które zapewniłoby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Włoszakowice. Wpływy z urealnionych czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również częściowe pozyskanie środków na remonty.
2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą o ile ustawy szczegółowe nie stanowią inaczej.
3. Wysokość stawek czynszu określona będzie na podstawie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.
4. Czynsz obejmuje: koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania pomieszczeń wspólnych.
5. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz za odbiór nieczystości ciekłych i odpadów komunalnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
6. W stosunku do stawek bazowych ustalonych zarządzeniem Wójta Gminy stosuje się obniżenie lub podwyższenie spowodowane następującymi czynnikami:
 - a) Czynniki podwyższające:
 - lokal wyposażony w urządzenia CO – 20%
 - lokal z łazienką i WC – 20%
 - lokal na pierwszej kondygnacji – 20%
 - b) Czynniki obniżające:
 - lokal z kuchnią bez oświetlenia naturalnego – 10%
 - lokal bez instalacji wodno - kanalizacyjnej – 10%
 - lokal w złym stanie technicznym – 10%
7. Ustalając stawkę czynszu stosuje się najwyżej dwa dodatkowe czynniki obniżające lub podwyższające, o których mowa w pkt. 6,
8. Najemcom, którzy na własny koszt podwyższają standard mieszkania nie zwiększa się stawki podstawowej czynszu z tego tytułu,

9. Najemcy, którzy po uzgodnieniu z gminą adaptują pomieszczenia na lokale mogą zostać zwolnieni z opłacania czynszu do czasu, aż potencjalny czynsz zrefunduje poniesione koszty adaptacji.
10. Stawki czynszu o których mowa w pkt. 6 nie dotyczą lokali socjalnych. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Włoszakowice.
11. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeśli dokonał ulepszeń w lokalu, mających wpływ na wysokość czynszu.
12. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10-go dnia każdego miesiąca w kasie Urzędu Gminy lub na rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadków gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę zapłaty.
13. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu, najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
14. Stawka czynszu może być podwyższana nie częściej niż co 6 miesięcy.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Włoszakowice jest zarządzany przez Wójta Gminy. W kolejnych latach obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania zasobem będzie on nadal zarządzany przez Wójta Gminy.
2. Zarządzający lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Włoszakowice podejmuje czynności w celu wykonania zadań w zakresie:
 - a) bieżącej eksploatacji budynków i terenów przydomowych obejmującej w szczególności:
 - służących do wspólnego użytku oraz jego otoczenia,
 - wykonywanie bieżącej konserwacji budynków, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku,
 - przeprowadzanie okresowych przeglądów technicznych budynków i mieszkań zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz typowanie elementów budynków i budynków do remontu,
 - prowadzenie i aktualizowanie dokumentacji technicznej lokali i budynków,
 - b) ewidencjonowanie i racjonalne wykorzystanie istniejącego zasobu,
 - c) działań mających na celu dostosowanie standardu i wielkości mieszkania do możliwości finansowych lokatorów,
 - d) obsługi najemców mieszkań obejmującej w szczególności:
 - naliczanie opłat z tytułu świadczeń należnych zarządcy,

- przejmowanie mieszkań od najemców i przekazywanie ich najemcom w oparciu o protokoły zdawczo – odbiorcze,
 - przyjmowanie oraz egzekwowanie należnych zarządcy opłat,
3. W latach 2018 – 2023 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Włoszakowice.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej następować będzie z następujących źródeł:
- a) dochody z czynszów za lokale,
 - b) inne dochody z budżetu gminy w ramach corocznych uchwał budżetowych,

Rozdział VIII

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli oraz wydatki inwestycyjne

1. Na koszty w zakresie utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Włoszakowice składają się w szczególności:
- a) koszty utrzymania w należytym stanie sanitarno – porządkowym budynków i ich otoczenia,
 - b) koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków,
 - c) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji,
 - d) koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych,
 - e) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych,
 - f) koszty remontów kapitalnych i modernizacji,
2. Planowaną wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji w latach 2018 – 2023, przedstawia tabela nr 7:

TAB. 7 PLANOWANA WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W LATACH 2018 – 2023 W TYS. ZŁOTYCH

<i>LP</i>	<i>ROK</i>	<i>KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI</i>	<i>KOSZTY REMONTÓW</i>	<i>KOSZTY MODERNIZACJI</i>
1	2019	5	30	0
2	2020	5	35	0
3	2021	5	3	0
4	2022	5	15	0
5	2023	5	50	0

Rozdział IX

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem

1. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Włoszakowice planuje się osiągnąć przez:
 - a) prowadzenie monitoringu określającego potrzeby mieszkaniowe z uwzględnieniem sytuacji ekonomicznej lokatorów,
 - b) weryfikację umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy
 - c) dokonywanie zamian lokali większych na mniejsze, w przypadkach gdy w lokalach większych mieszka mniejsza ilość osób,
 - d) dokonywanie (w możliwych przypadkach) podziału lokali większych na mniejsze,
 - e) urealnienie opłat za lokale mieszkalne,
 - f) zmiany sposobu użytkowania na mieszkalne np. lokali użytkowych, adaptacji wolnych pomieszczeń na cele mieszkalne w budynkach gminy,
 - g) przekwalifikowanie lokalu mieszkalnego na socjalny po spełnieniu przez najemcę warunków określonych w odrębnych przepisach,
 - h) konsolidację mieszkań w jak najmniejszej ilości budynków,
 - i) wydzielenie z mieszkaniowego zasobu Gminy Włoszakowice pomieszczeń tymczasowych, przeznaczonych na wynajem,
2. Ustalone potrzeby remontowe i plan remontów wykazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu.